



ALÈS (30)

RÉSIDENCE

# URBANÉO

LES MINES ALÈS

UNE RÉSIDENCE IDÉALE  
POUR ÉTUDIANTS  
&  
JEUNES ACTIFS URBAINS

**M**ARIGNAN

## INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

**Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.**

**AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :**

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS**, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

avantages  
**LMNP**  
avec Mandat  
de Gestion



*Bien plus  
que des logements*

La résidence **Urbanéo Les Mines** à Alès propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs\*\*, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



### LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ\*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

\*détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan  
\*\*Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les occupants sur abonnement

COWORKING

LAVERIE

ESPACE EXTÉRIEUR

LOCAL VÉLO

SERVICES À LA CARTE  
(MÉNAGE ET BLANCHISSERIE)



# Urbanéo,

## UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CONTEMPORAINE, CONFORTABLE ET VERDOYANTE

La résidence étudiante **Urbanéo Les Mines** offre un cadre de vie idéal pour les étudiants et les jeunes actifs en quête de tranquillité, tout en restant proche des commodités.

Harmonieusement intégrée dans son environnement, elle est composée de deux bâtiments à taille humaine de 2 étages seulement. Ceux-ci présentent une architecture contemporaine sobre et équilibrée. Le niveau dédié au stationnement ainsi que les soubassements se distinguent par un enduit gris foncé, créant un socle commun aux deux bâtiments.



Les façades adoptent ensuite des notes douces et chaleureuses, associant les tons beige et pierre claire. Des modénatures relient deux ou trois relient deux ou trois fenêtres, parfois verticalement, parfois horizontalement, rythmant ainsi la composition des façades.

Pour le bien-être de ses résidents, **Urbanéo Les Mines** accueille des espaces verts totalisant 1 600 m<sup>2</sup>. Ils sont agrémentés d'arbres conservés, dont certains oliviers, complétés par plusieurs arbres nouvellement plantés, sélectionnés parmi des essences locales telles que le micocoulier de Provence, l'Érable de Montpellier, l'Arbre de Judée et le chêne vert.



**Luc Beckers**  
CLN Architecture

Lors de la conception de ce projet, notre objectif principal était de créer un espace qui non seulement répond aux besoins fonctionnels des étudiants, mais qui favorise également un sentiment de communauté et de bien-être. Il se distingue par des espaces communs conviviaux, des chambres confortables et bien équipées, ainsi que l'intégration de technologies modernes pour faciliter le quotidien des étudiants.

L'un des défis majeurs de ce projet était de s'adapter à la topographie du site. Nous avons conçu une architecture qui épouse les courbes naturelles du site, en intégrant des terrasses et des niveaux décalés pour minimiser l'impact environnemental et maximiser l'utilisation de l'espace.

## MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 152 logements étudiants déclinés en studio ou en 2 pièces avec balcon pour certains
- Des surfaces fonctionnelles et bien agencées, de 18 à 39 m<sup>2</sup>
- Deux espaces de coworking favorisant la concentration et la productivité
- Un gardien-concierge assurant une présence rassurante
- Places de stationnement en rez-de-chaussée et en sous-sol du bâtiment B ainsi qu'un local clos pour les vélos
- Une résidence close et sécurisée

## UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

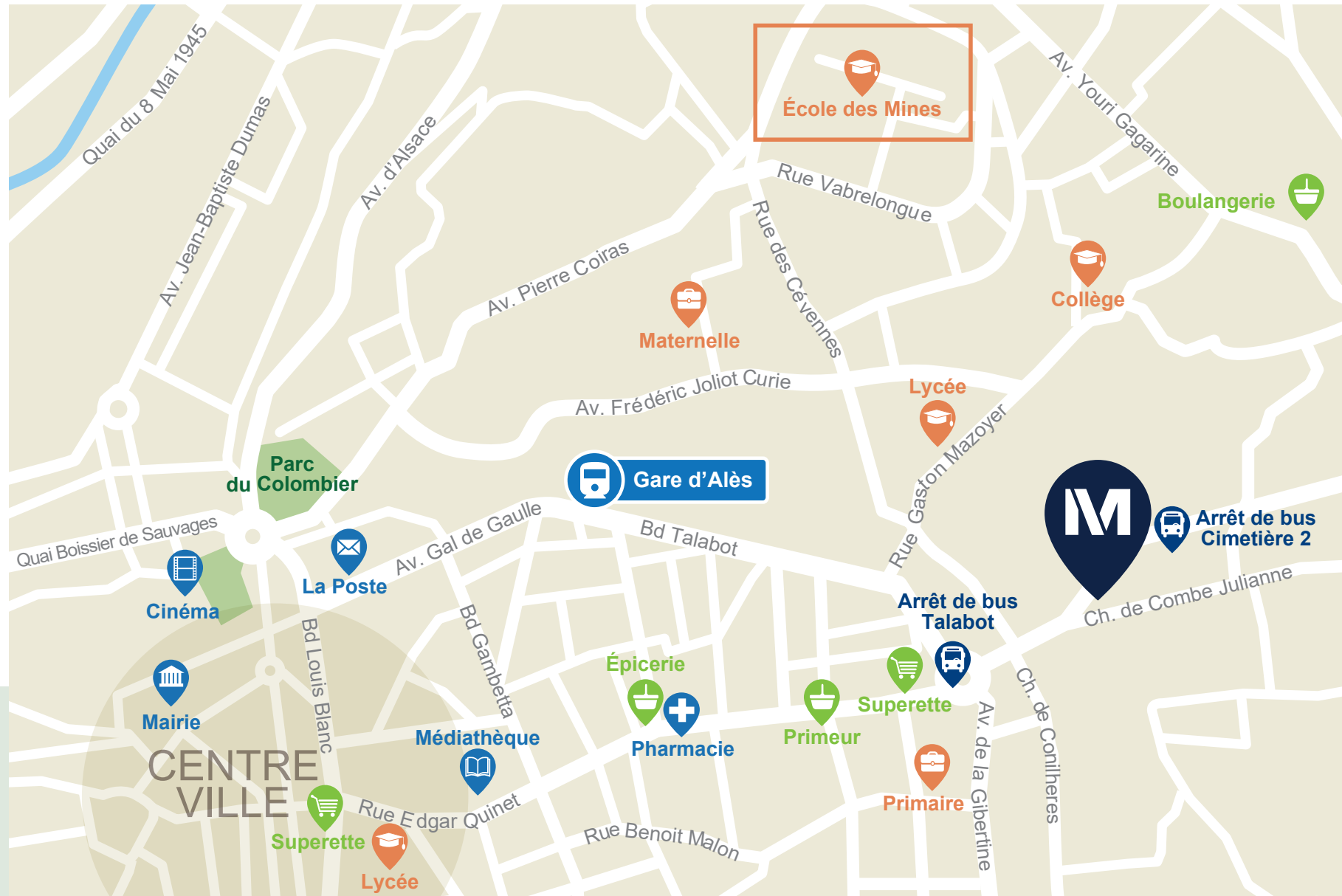
- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude sanitaire collective avec comptage individuel

### CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Menuiserie extérieure avec occultation par volets roulants
- Salle d'eau avec meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Ascenseur

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée
- Contrôle d'accès
- Porte palière à 3 points



## L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

**ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :**  
Chemin de Combe Julianne à Alès



Arrêt de bus « Cimetière 2 » à 100 m\*

Arrêt de bus « Cimetière 1 » à 270 m\*

Gare TER d'Alès à 750 m\*



Cabinet de médecin à 450 m\*

Pharmacie à 600 m\*

Boulangerie à 200 m\*

Supérette à 280 m\*

Primeur à 400 m\*

Laverie à 210 m\*



École nationale supérieure des Mines d'Alès à 4 minutes\* à vélo

Lycée de la Salle à 5 minutes\* à vélo

IMT Campus Louis Leprince Ringuet à 14 minutes\* en vélo

## UNE ADRESSE PROCHE DE L'ÉCOLE DES MINES ET DES COMMODITÉS

Au cœur du Grand Sud, à une heure de Montpellier et de la mer Méditerranée, Alès est une ville chaleureuse et agréable à vivre. Tout au long de l'année, les étudiants apprécient son climat ensoleillé et sa qualité de vie. Ils profitent d'un choix d'activités sportives et culturelles et de festivités (les spectacles et animations d'Estiv'Alès, la féria, le festival du cinéma...) pour se détendre durant leur temps libre.

La résidence **Urbanéo Les Mines** séduit les étudiants par son emplacement recherché. Elle est idéalement située à seulement 4 min en vélo\* et 20 min à pied\* des deux campus de l'IMT Mines Alès, l'école d'ingénieurs historique de la ville qui regroupe à elle seule 1 400 élèves.

Les déplacements sont facilités par la gare TER d'Alès à 10 min à pied\* et 5 min en vélo\* et par plusieurs lignes de bus autour de la résidence, assurant un accès rapide aux établissements scolaires et universitaires ainsi qu'aux espaces de loisirs. Côté vie pratique, des commerces sont accessibles à pied, dont une boulangerie, un primeur, une laverie et une supérette. Les loisirs sont également au rendez-vous, avec le stade de la Montée de Silhol et une salle de remise en forme à 6 min en vélo\* et 13 min à pied\*.

### L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DES MINES D'ALÈS, UNE RÉFÉRENCE NATIONALE

- Fondée en 1843, elle fait partie des 10 écoles d'ingénieurs française ayant la plus longue histoire.
- 1400 élèves dont plus de 250 internationaux
- 6 laboratoires de recherches dont 3 unités CNRS
- 5 écoles doctorales
- 75 parcours de formation dont un master



\* Sources : Google Maps. (1) Classement établi par le magazine l'Étudiant. MARIIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik, Tourismegard.com, Occitanie-tribune.com et Lemag.alès.fr. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : CLN Architecture - Avril 2025

# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**04 83 81 15 15**  
marignan.immo